

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 16 WE

Stromberger Tor 1

59302 Oelde



Baubeschreibung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorbemerkung
2. Grundlagen
3. Leistungsumfang
4. Erdarbeiten
5. Versorgungsanschlüsse
6. Kanalisationsarbeiten
7. Kellergeschoss
8. Treppenhaus
9. Wände und Decken
10. Dachkonstruktion
11. Fenster, Fensterbänke
12. Sanitärinstallation
13. Lüftungsanlage
14. Elektroarbeiten
15. Heizungsanlage
16. Putz- und Gipskartonarbeiten
17. Estricharbeiten
18. Fliesenarbeiten
19. Innentüren
20. Malerarbeiten
21. Oberböden
22. Dachterrasse und Laubengänge
23. Aufzugsanlage
24. Außenanlagen
25. Energetischer Standard
26. Barrierefreiheit
27. Allgemeines

1. Allgemeine Vorbemerkung

Grundsätzlich wird besonders darauf geachtet, dass die technischen Vorschriften für sämtliche zur Ausführung kommenden Bauleistungen gemäß den einschlägigen Regeln der Technik, sowie technischen und bauaufsichtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Nicht vermindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung oder aus Gründen des Bauablaufes der Konstruktion, der technischen Einrichtungen oder auf Anweisung der Baubehörden, sowie durch höhere Gewalt, oder infolge von Produktionsumstellungen bei den Vorlieferanten bleiben vorbehalten, soweit hiermit keine Qualitätsverschlechterungen verbunden sind.

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten, wie z. Holz oder Naturstein, aber auch bei Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Maserung, der Struktur oder dem Brand möglich sind.

Elastische Fugen sind Wartungsfugen und fallen nicht in die Gewährleistung.

2. Grundlagen

Die Grundlagen der Bauausführung sind

1. die nachfolgende Baubeschreibung;
2. die Statische Berechnung;
3. die beiliegenden Planunterlagen sowie die dazugehörigen Berechnungen, vorbehaltlich behördlicher, statischer bzw. konstruktiver Vorgaben. Anpassungen in der Ausführungsplanung, sowie der Bauausführung bleiben daher vorbehalten.

3. Leistungsumfang

Im Kaufpreis sind im Einzelnen enthalten:

1. sämtliche Erschließungskosten einschließlich der Vermessungskosten sowie der Kanalanschlussgebühren
2. die Hausanschlusskosten für Strom und Wasser
3. die Kosten der Architektenleistungen bis zur Fertigstellung des Gebäudes
4. die Statische Berechnung einschl. Prüfstatik
5. die Baugenehmigungs- und Abnahmegebühren
6. alle sonstigen Baunebenkosten

Altlasten sind weder dem Verkäufer noch dem Käufer bekannt. Die behördlichen Abnahmen werden vom Bauherrn durchgeführt, ebenso die katasteramtliche Gebäudeeinmessung.

Die während der Bauzeit notwendigen Versicherungen schließt der Bauherr im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ab.

Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug mit 4 Haltestellen (EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG) und einer Kabinengröße von 1,10 x 1,40 m ausgestattet. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich.

Im Erdgeschoss sind die Technikräume sowie Abstellräume für einige der Wohnungen untergebracht. Zu jeder Wohnung gehört mindestens ein PKW-Stellplatz. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Loggia (1.OG u. 2.OG) oder eine Dachterrasse (3.OG).

Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung können, so weit möglich, gegen Aufpreis berücksichtigt werden.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungsdetails (Pflanzkübel, Fahrräder, Möbel, Küchen etc.) sind nicht Bestandteil des Lieferumfanges soweit in der Baubeschreibung nicht anders erwähnt.

4. Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden wird, so weit vorhanden, abgeschoben und seitlich zur späteren Wiederverwendung gelagert. Der Bodenaushub der Baugrube sowie der Fundamente und Versorgungsleitungen wird abgefahren, soweit er nicht für die Auffüllung verwendet wird. Die Arbeitsräume sowie die Gräben der Versorgungsleitungen werden schichtweise verfüllt und lagenweise verdichtet.

Die Leistung endet mit dem Einbau und Planum des Mutterbodens.

5. Versorgungsanschlüsse

Die Hausanschlussleitungen für Strom und Wasser werden einschließlich der Hauseinführungen nach den technischen Bestimmungen der örtlichen Versorgungsunternehmen fachgerecht verlegt.

Ein Glasfaserhausanschluss wird beantragt, sofern die technischen Voraussetzungen und Anschlussmöglichkeiten vorliegen.

6. Kanalisationsarbeiten

Die Kanalanschlussleitung außerhalb des Gebäudes mit Revisionsschacht sowie die Entwässerungsleitungen der Dachflächen werden mit entsprechendem Querschnitt und dem notwendigen Gefälle fachgerecht erstellt und gemäß den Entwässerungsvorschriften der Gemeinde / Stadt an den vorhandenen Straßenkanal angeschlossen.

7. Treppenhaus

Die Hauseingangstüranlage einschl. Seitenteil wird aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen mit pulverbeschichteter Einbrennlackierung hergestellt. Die Verglasung besteht aus Isolierglas Ug-Wert 0,7 oder 0,6 W/qmK. Die Haustür mit Dreifachverriegelung und ziehsicherem Zylinderschloss (einschl. Rosetten) sowie bodenseitig eingebautem Kältefeind/Bürstendichtung mit rollstuhlgerechter Aluschwelle ausgeführt. Jede Wohnung erhält 3 Schlüssel für die Hauseingangstür. Die Haustüranlage wird mit einer Videosprechanlage, welche mit der jeweiligen Wohnung verbunden ist, ausgestattet.

Die Briefkastenanlage wird in unmittelbarer Nähe zur Haustür errichtet.

Die Treppenhausfenster werden aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen gefertigt und erhalten eine Dreifachfachverglasung Ug-Wert 0,6 oder 0,7 W/qmK.

Die Böden im Eingangsbereich und die Treppenhauspodeste erhalten einen Natursteinbelag. Außerdem wird der Eingangsbereich mit einer Sauberlaufzone ausgestattet. Der Treppenlauf wird massiv in Stahlbeton gegossen und die Treppen- und Setzstufen mit abrieb- und rutschhemmendem Belag aus Naturstein belegt. Der Treppenhandlauf sowie die Geländer werden aus Edelstahl hergestellt.

8. Wände und Decken

Das Gebäude wird in konventioneller Massivbauweise erstellt. Das Außenmauerwerk der Wohngeschosse wird als einschaliges, massives Mauerwerk aus Kalksandsteinen (gemäß Statik) hergestellt. Das Erdgeschoss wird mit einer Verklinkerung ausgestattet, die Stürze werden mit verzinkten Winkleisen hergestellt., alle weiteren Geschosse mit Wärmedämmverbundsystem (Polystyrol und Steinwolle als Brandriegel) ausgestattet.

Die Innenwände in den Wohngeschossen sowie den Allgemeinbereichen im Erdgeschoss werden entsprechend den statischen und schalltechnischen Anforderungen aus Kalksandstein hergestellt. Nichttragendes Mauerwerk innerhalb der Wohnungen wird gem. statischen Vorgaben erstellt.

Die Wohnungstrennwände und die Treppenhaustrennwände werden aus einschaligem Mauerwerk, Dicke 30 cm, hergestellt.

Die Innenwände erhalten einen Kalk-Gips-Putz der Qualitätsstufe Q2.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wird ohne Innenwände übergeben. Die statische Aussteifung erfolgt mittels Stützenraster, Aufteilung gem. Statik.

Die Decken werden als Filigranfertigteildecken mit Ortbetonauflage und Stahlbewehrung gem. den statischen Vorgaben in den erforderlichen Stärken hergestellt. Die Deckenstöße der Filigrandecken werden in der Qualitätsstufe Q2 vorgespachtelt.

9. Dachkonstruktion und Dacheindeckung:

Das Dach über dem 2.OG wird als Stahlbetonplatte hergestellt, mit einer Gefälledämmung gem. dem Wärmeschutznachweis gedämmt und mit Bitumenbahnen abgeschweißt.

Es wird eine extensive Dachbegrünung aufgebracht.

Das Dach über dem 3.OG wird als Stahlbetonplatte hergestellt, mit einer Gefälledämmung gem. dem Wärmeschutznachweis gedämmt und mit Bitumenbahnen abgeschweißt.

Die Fläche wird zur Errichtung einer PV-Anlage genutzt.

Rinnen und Fallrohre werden aus farblich beschichtetem Aluminium hergestellt.

10. Fenster, Fensterbänke

Alle Fenster und Fenstertüren werden gem. des gültigen Wärmeschutznachweises zur Erreichung eines KfW40-Gebäudes eingebaut.

Die Fenster werden aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen gefertigt und erhalten eine Dreifachfachverglasung Ug-Wert 0,60 oder 0,7 W/qmK. Die Fenster sind außen beigegrau (ähnlich RAL 7006) und innen weiß.

Die Fenster der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Aluminiumrollläden, Farbton Graualuminium (ähnlich RAL 9007). Jeder außenliegende Wohnraum erhält mindestens einen zu öffnenden Fensterflügel mit Dreh-/Kipp-Beschlag. Je Wohnung wird ein Rollladen (2. Rettungsweg) zusätzlich mit einer Handkurbel ausgestattet (Bauvorschrift). Die Außenfensterbänke werden in Aluminium, pulverbeschichtet in Farbton der Fensterfarbe ausgeführt.

Die Innenfensterbänke, soweit erforderlich, werden aus Naturstein, Oberfläche poliert, hergestellt. Farbe im Treppenhaus analog zum Bodenbelag, in den Wohnungen wird ein anthrazitfarbener/schwarzer Granit gewählt (steel grey oder gleichwertig).

11. Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation und Ausstattung erfolgt im Standard der Baubeschreibung. Sonderwünsche können gem. den Anforderungen der Erwerber gegen Kostenausgleich berücksichtigt werden. Die Abflussleitungen in den Wohngeschossen werden mit den erforderlichen Querschnitten einschl. Bögen und Abzweigen verlegt. Die Abwasserleitungen sind heißwasser- und temperaturbeständig nach den Regeln der DIN 1986. Die Steigestränge bestehen aus schallgeschützten Fallleitungen. Abwasserleitungen innerhalb der Wohnungen aus HT-Rohren inkl. Isolierung.

Die Wasserleitungen bestehen aus Mehrschichtverbundrohr inkl. Form- und Verbindungsstücke und Isolierung gemäß EnEV.

Die Installation erfolgt gemäß der DIN 4109 (Schallschutz).

Die Feininstallation erfolgt gem. den Zeichnungen:

Bäder:

Duschanlage: als bodengleich geflieste Dusche,
Grohe Brause-Einhebelmischer Eurosmart als Aufputzarmatur,
Grohe Brausegarnitur Tempesta.

Waschtisch: Geberit Waschtisch Renova Plan, (Abmessung 60 x 48 cm in den Wohnungen 1-12 sowie 15 und 16; Abmessung 100 x 48 cm in den Wohnungen 13 und 14) weiß, Grohe Waschtisch Einhebelmischer Eurosmart mit Ablaufgarnitur verchromt, Design Tassensiphon.

WC-Anlage: Geberit Wand-Tiefspül-WC Renova mit Turboflush, teilgeschlossene Form, weiß, inkl. WC-Sitz mit Absenkautomatik, Scharniere Edelstahl, verdeckter Spülkasten mit Betätigungsplatte für 2-Mengen Spültechnik.

Gäste-WCs:

Waschtisch: Geberit Waschtisch Renova Plan, Abmessung 45 x 34 cm, weiß, Grohe Waschtisch Einhebelmischer Eurosmart mit Ablaufgarnitur verchromt, Design Tassensiphon.

WC-Anlage: Geberit Wand-Tiefspül-WC Renova mit Turboflush, teilgeschlossene Form, weiß, inkl. WC-Sitz mit Absenkautomatik, Scharniere Edelstahl, verdeckter Spülkasten mit Betätigungsplatte für 2-Mengen Spültechnik.

Alle Bäder sind mit Fußbodenheizung und elektrischem Handtuchwärmekörper ausgestattet. Innenliegende WC's erhalten eine motorische Raumentlüftung.

Sämtliche Leitungen werden entsprechend den technischen Vorschriften verlegt.

Die Gewerbeeinheit wird mit vorbereiteten Wasser- und Abwasseranschlüssen gem. Planung übergeben.

12. Lüftungsanlage

Die Wohnungen erhalten eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, bestehend aus Innenblende, Filter, Wärmetauscher und Außengitter. Die Lüftungsanlage wird manuell über einen Serienschalter (3-stufig) zentral gesteuert.

13. PV-Anlage

Das Dach über dem 3.OG wird mit einer PV-Anlage mit Speicher ausgestattet.

Die erzeugte Energie wird für die Allgemein-Flächen und den Betrieb der Wärmepumpe genutzt.

14. Elektroarbeiten

Alle Elektroarbeiten werden nach den VDE-Vorschriften wie folgt ausgeführt. Die Lage von Schaltern und Steckdosen erfolgt über die ausführende Handwerksfirma in direkter Absprache mit dem Architekten. Die Pläne gehen den Käufern zur Abstimmung etwaiger Änderungswünsche zu. Das Schalterprogramm ist vom Hersteller Gira Standard 55, weiß (oder gleichwertig). Die Bestückung ist wie folgt festgelegt:

Haustür:

- Klingeldrucker an der Haustür und ein Gong-Läutwerk
- Türöffner und Videogegensprechanlage
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder (8 Leuchten)

Treppenhaus und Treppenhausflur:

- geschossweise 2 Deckenauslässe (EG)/ 7 Deckenauslässe (1.OG + 2.OG)/ 6 Deckenauslässe (3.OG) mit Beleuchtungskörper mit Wechselschaltung und Bewegungsmelder. Treppenpodeste je ein Wandauslass mit Beleuchtungskörper.
- Je Etage eine abschließbare Steckdose (EG und 3.OG)/ zwei abschließbare Steckdosen (1.OG, 2OG).

EG-Abstellraum, je Wohnung:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung auf Putz
- 2 Steckdosen auf Putz

EG Flure:

- Insg. 7 Deckenauslässe mit Präsenzmelder auf Putz
- 2 Steckdosen (abschließbar) auf Putz

EG Fahrradabstellraum:

- Vier Deckenauslässe mit Präsenzmelder auf Putz
- 1 Steckdose (abschließbar) auf Putz

Kinderwagen / Rollatorenbereich (Allgemein)

- 1 Deckenauslass mit Leuchte mit Zeitrelais über Bewegungsmelder

Zählerraum:

- 1 Deckenauslass mit Leuchte und Bewegungsmelder
- 2 Steckdosen auf Putz

Hausanschlussraum:

- 1 Deckenauslass mit Leuchte und Bewegungsmelder
- 2 Steckdosen auf Putz

Technikraum:

- 1 Deckenauslass mit Leuchte und Bewegungsmelder
- 2 Steckdosen auf Putz

Gewerbeeinheit:

- Zuleitungen Strom und Leerrohr Glasfaser verlegt, UV vorbereitet/vorgehalten

Wohnungen

Die Unterverteilungen sind in den jeweiligen Wohnungen untergebracht, die Zähler zentral im Hausanschlussraum des Erdgeschosses.

Für einen Glasfaseranschluss werden Leerrohre zur Leitungsverlegung vom Hausanschlussraum bis in jede Wohnung gezogen.

Whg 1/7:

Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe mit Ausschaltung
10 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Küche: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
11 Steckdosen
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 380-Volt-Anschluss für den Herd
1 Anschluss für die Dunstabzugshaube (Umluft)

Flur: 3 Deckenauslässe mit
Wechselschaltung
3 Steckdosen
1 Gegensprechanlage

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
7 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Kind / Arbeiten: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
6 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Bad: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte
3 Steckdosen
1 Steckdose für Handtuch-HK
1 Steckdose für eine Waschmaschine
1 Steckdose für einen Trockner (Kondenstrockner).

Abstellraum: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung
1 Steckdose

Balkon / Loggia: 2 Wandauslässe inkl. Außenleuchten mit Kontrollschaltung innen
2 Außensteckdosen

Whg 2/8:

Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
10 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

<u>Küche:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 11 Steckdosen 1 Steckdose für die Spülmaschine 1 380-Volt-Anschluss für den Herd 1 Anschluss für die Dunstabzugshaube (Umluft)
<u>Flur:</u>	2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung 2 Steckdosen 1 Gegensprechanlage
<u>Schlafzimmer:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 7 Steckdosen 1 Telefonanschlussdose 1 TV-Anschlussdose
<u>Kind / Arbeiten:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen 1 Telefonanschlussdose 1 TV-Anschlussdose
<u>Bad:</u>	1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte 3 Steckdosen 1 Steckdose für Handtuch-HK
<u>Abstellraum:</u>	1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung 1 Steckdose 1 Steckdose für eine Waschmaschine 1 Steckdose für einen Trockner (Kondenstrockner).
<u>Balkon / Loggia:</u>	2 Wandauslässe inkl. Außenleuchten mit Kontrollschaltung innen 2 Außensteckdosen
Whg 3/9:	
<u>Wohnen/Essen:</u>	2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung 10 Steckdosen 1 Telefonanschlussdose 1 TV-Anschlussdose
<u>Küche:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 11 Steckdosen 1 Steckdose für die Spülmaschine 1 380-Volt-Anschluss für den Herd 1 Anschluss für die Dunstabzugshaube (Umluft)
<u>Flur:</u>	2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung 2 Steckdosen 1 Gegensprechanlage
<u>Schlafzimmer:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 7 Steckdosen 1 Telefonanschlussdose 1 TV-Anschlussdose

<u>Kind / Arbeiten:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen 1 Telefonanschlussdose 1 TV-Anschlussdose
<u>Bad:</u>	1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte 3 Steckdosen 1 Steckdose für Handtuch-HK
<u>Gäste-WC:</u>	1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen
<u>Abstellraum:</u>	1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung 1 Steckdose 1 Steckdose für eine Waschmaschine 1 Steckdose für einen Trockner (Kondenstrockner).
<u>Balkon / Loggia:</u>	2 Wandauslässe inkl. Außenleuchten mit Kontrollschaltung innen 2 Außensteckdosen
Whg 4/5/10/11/15:	
<u>Wohnen/Essen:</u>	2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung 10 Steckdosen 1 Telefonanschlussdose 1 TV-Anschlussdose
<u>Küche:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 11 Steckdosen 1 Steckdose für die Spülmaschine 1 380-Volt-Anschluss für den Herd 1 Anschluss für die Dunstabzugshaube (Umluft)
<u>Flur:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Steckdosen 1 Gegensprechanlage
<u>Schlafzimmer:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 7 Steckdosen 1 Telefonanschlussdose 1 TV-Anschlussdose
<u>Bad:</u>	1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte 3 Steckdosen 1 Steckdose für Handtuch-HK 1 Steckdose für eine Waschmaschine 1 Steckdose für einen Trockner (Kondenstrockner).
<u>Abstellraum:</u>	1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung 1 Steckdose
<u>Balkon / Loggia:</u>	1 Wandauslass inkl. Außenleuchte mit Kontrollschaltung innen 2 Außensteckdosen

Whg 6/12:

Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
10 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Küche: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
13 Steckdosen
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 380-Volt-Anschluss für den Herd
1 Anschluss für die Dunstabzugshaube (Umluft)

Flur: 3 Deckenauslässe mit
Wechselschaltung
4 Steckdosen
1 Gegensprechanlage

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
8 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Kind / Arbeiten: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
6 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Bad: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte
3 Steckdosen
1 Steckdose für Handtuch-HK

Gäste-WC: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung
2 Steckdosen

Abstellraum: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung
1 Steckdose
1 Steckdose für eine Waschmaschine
1 Steckdose für einen Trockner (Kondenstrockner).

Balkon / Loggia: 2 Wandauslässe inkl. Außenleuchten mit Kontrollschaltung innen
2 Außensteckdosen

Whg 13:

Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe mit Ausschaltung/Wechselschaltung
12 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Küche: 1 Decken-/Wandauslass (nach Wahl) mit Ausschaltung
11 Steckdosen
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 380-Volt-Anschluss für den Herd
1 Anschluss für die Dunstabzugshaube (Umluft)

Flur: 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
3 Steckdosen
1 Gegensprechanlage

Flur an Esszimmer
1 Deckenauslass mit Ausschaltung
1 Steckdose

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
7 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Kind / Arbeiten: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
6 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Bad: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte
3 Steckdosen
1 Steckdose für Handtuch-HK

Abstellraum: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung
1 Steckdose
1 Steckdose für eine Waschmaschine
1 Steckdose für einen Trockner (Kondenstrockner).

Balkon / Loggia: 2 Wandauslässe inkl. Außenleuchten mit Kontrollschaltung innen
2 Außensteckdosen

Whg 14:

Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
11 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Küche: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
10 Steckdosen
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 380-Volt-Anschluss für den Herd
1 Anschluss für die Dunstabzugshaube (Umluft)

Flur: 2 Deckenauslässe mit
Wechselschaltung
3 Steckdosen
1 Gegensprechanlage

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
7 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Bad: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte
3 Steckdosen
1 Steckdose für Handtuch-HK
1 Steckdose für eine Waschmaschine
1 Steckdose für einen Trockner (Kondenstrockner).

Abstellraum: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung
1 Steckdose

Balkon / Loggia: 1 Wandauslass inkl. Außenleuchte mit Kontrollschaltung innen
2 Außensteckdosen

Whg 16:

Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
10 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Küche: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
11 Steckdosen
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 380-Volt-Anschluss für den Herd
1 Anschluss für die Dunstabzugshaube (Umluft)

Flur: 3 Deckenauslässe mit
Wechselschaltung
4 Steckdosen
1 Gegensprechanlage

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
8 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Kind / Arbeiten: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
6 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose

Bad: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte
3 Steckdosen
1 Steckdose für Handtuch-HK
1 Steckdose für eine Waschmaschine
1 Steckdose für einen Trockner (Kondenstrockner).

Gäste-WC: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung
2 Steckdosen

Abstellraum: 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung
1 Steckdose

Balkon / Loggia: 2 Wandauslässe inkl. Außenleuchten mit Kontrollschaltung innen
2 Außensteckdosen

Für das Haus ist eine Satellitenschüssel für Fernsehen vorgesehen. Die Ausstattung der Wohnungen mit Telefon- und TV-Anschlüssen erfolgt gem. Baubeschreibung.

15. Heizungsanlage

Die Beheizung erfolgt über Luftwärmepumpen.

Die Wärmeübertragung in den Wohnungen erfolgt über eine Flächenheizung (Fußbodenheizung) mit Heizkreisverteiler (Stellmotoren). Die Temperaturregelung erfolgt über Raumthermostate.

Die Heizungsabrechnung erfolgt separat für jede Wohnungseinheit über zentrale Wärmemengenzähler. Der Kaltwasser- und Warmwasserverbrauch wird ebenso über entsprechende Wasserzähler erfasst. Die erforderlichen Messeinrichtungen werden durch ein Abrechnungsunternehmen (z.B. Techem, Ista, Mess-Profis) gestellt. Die Beauftragung erfolgt im Namen und zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft in Absprache mit der Hausverwaltung.

Die Beheizung gemeinschaftlich genutzter Bereiche ist nicht vorgesehen.

Die Gewerbeeinheit erhält eine Zuleitung zur Installation eines Fußbodenheizungsverteilers.

16. Putz- und Gipskartonarbeiten

Alle Wohnräume erhalten einen glatten Kalkgipsputz in der Qualitätsstufe Q2. Die Ecken werden mit Eckschutzschienen verstärkt.

Gipskartonwände und Abkastungen, soweit vorhanden, werden in der Qualitätsstufe Q2 gespachtelt.

17. Estricharbeiten

Als Untergrund für den Oberbelag wird ein schwimmender Zementestrich nach DIN 18560 einschließlich Trittschall- und Wärmedämmung sowie Randstreifen unter Berücksichtigung des Schallschutzes eingebaut.

Sofern nicht anderslautend vereinbart wird die Estrichhöhe der Wohnungen für eine Verlegung eines verklebten Vinylbelages (Designplanke) erstellt.

Die Gewerbeeinheit wird ohne Estrich übergeben.

18. Fliesenarbeiten der Wohnungen

Das Badezimmer erhält Wandfliesen, Größe bis max. 30 x 60 cm, nach Wahl, Muster nach Vorlage des Bauträgers.

Die Wände sind im Duschbereich bis zu einer Höhe von 2,50 m gefliest. Die verbleibenden Wandflächen werden z.T. verflies, bis zu einer Höhe von 1,20 m. Für die Wandfliesen ist ein Materialpreis von 45,-- €/m² inkl. MwSt. vorgesehen.

Als Bodenbelag sind im Badezimmer keramische Fliesen, bis zu einer Größe von 60 x 60 cm, Muster nach Vorlage vorgesehen. Für die Bodenfliesen einschl. evtl. erforderlicher Sockelfliesen ist ein Materialpreis von 50,-- €/m² inkl. MwSt. vorgesehen.

Sämtliche Raum-/Bewegungsfugen werden farblich passend dauerelastisch abgedichtet. Dehnfugen aus Acryl und Silikon sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

19. Wohnungstüren- und Zimmertüren

Wohnungszugangstüren:

Oberfläche CPL, Dekor Weißlack mit Holzumfassungszarge, gemäß Schallschutznachweis Schallschutzklasse III, mit Profilzylinderziehschutz einschl. Profilzylinder mit drei Schlüsseln.

Rohbaumaß: 1,01 m / 2,135 m.

Zimmertüren:

Oberfläche CPL, Dekor Weißlack, bestehend aus Türblatt mit Röhrenspaneinlage, Buntbartschloss inkl. je einen Schlüssel, Zargen als Holzumfassungszargen, Drückergarnituren aus Edelstahl nach Mustervorlage des Bauträgers (Wert 300,00 € inkl. MwSt.). Das Wohnzimmer erhält eine Glastür.

Die Größe der Innentüren ist standardmäßig Rohbaumaß B/H = 0,885 m / 2,135 m.

20. Malerarbeiten

Deckenstöße bei Filigrandecken werden vorgespachtelt, ebenso, falls vorhanden, die Gipskartonplattenstöße in der Qualitätsstufe Q2.

Die Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen bleiben unbehandelt.

Die Treppenhauswände werden geputzt und gestrichen. Die Decken und Treppenuntersichten werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Decken und Wände der Allgemeinflächen im Erdgeschoss werden weiß gestrichen.

21. Oberböden

Die Oberböden sind nicht im Leitungsumfang enthalten- Sie sind in Eigenleitung auszuführen oder können gesondert bei den ausführenden Handwerksbetrieben direkt beauftragt werden.

22. Balkone, Loggien und Dachterrassen:

Die Balkone, Loggien und Dachterrassen erhalten einen keramischen Plattenbelag, Abmessung 60 x 60 cm, Farbe taupe o.ä. nach Mustervorlage. Materialpreis 45€/m². Die Geländer werden gemäß den Zeichnungen als pulverbeschichtete Stahlkonstruktion mit satinierter Glasfüllung und Edelstahlhandlauf ausgeführt.

23. Aufzugsanlage

Das Gebäude erhält eine Personenaufzugsanlage mit zweiblättrige einseitig öffnende Teleskopschiebetüren (Türbreite 0,90 m, Türhöhe 2,10 m) nach der europäischen Aufzugsnorm EN 81-20 mit 4 Haltestellen (EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG) gem. den technischen Vorschriften.

Die Kabine hat eine lichte Größe von 1,10 x 1,40 m und eine Höhe von 2,20 m. Die Kabinenwände und Kabineneinzüge sind aus Edelstahl V2A. geschliffen Korn 240. Die Beleuchtung erfolgt mittels transluzente LED-Deckenbeleuchtung. Der Handlauf in Edelstahl 1-seitig, d= 40 mm und ein Spiegel an der Kabinenrückwand oberhalb in Kabinenbreite bis zur Kabinendecke. Der Boden erhält Natursteinfliesen wie die Treppenhausflure.

Zusammen mit der Errichtung wird auch ein Wartungsvertrag vorgelegt. Die Wartung sowie die Wartungsintervalle erfolgen nach den gesetzlichen Vorgaben sowie den TÜV-Auflagen.

24. Außenanlagen

Die Wege- und Verkehrsflächen erhalten eine Betonsteinpflasterung nach Vorlage des Bauträgers. Farbe grau nach Wahl des Bauträgers. Der Unterbau wird entsprechend den Anforderungen mit einer Schottertragschicht sowie ein Splitt-Sand-Gemisch ausgebildet.

Die Freiflächen werden mit Strauchwerk und Einzelbäumen sowie Bodendeckern begrünt.

Um das Wohngebäude herum wird im Innenhof ein Kiesstreifen als Spritzschutz der Fassade angelegt.

Für den Außenbereich ist eine Gemeinschaftszapfstelle vorgesehen.

Die Grundstückseinfriedung bzw. Grenzgestaltung ist gegeben durch die angrenzende Nachbarbebauung sowie die öffentliche Verkehrsfläche.

25. Energetischer Standard

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen an ein KfW40-Gebäude und wird QNG-Zertifiziert (Silber-Standard).

26. Barrierefreiheit

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen. Die Wohnungen entsprechen den Anforderungen der Barrierefreiheit BauO NRW. Sollte darüber hinaus ein behindertenrechter Ausbau der Wohnung erfolgen, sind die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig mit dem Verkäufer abzustimmen.

27. Allgemeines

Die vorstehende Baubeschreibung und die Zeichnungen basieren auf der Genehmigungszeichnung des Architekten, welche mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt wurden. Bei den Ausführungsplänen können sich durch die Baustatik oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörde noch Änderungen und maßliche Abweichungen ergeben. Diese Änderungen müssen vom Erwerber als notwendig hingenommen werden, ohne dass er daraus Ansprüche herleiten kann. Farbabweichungen der vorgelegten Baumaterialien bleiben vorbehalten.

Die in den Zeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Pflanzen und Bäume sind – sofern in der beurkundeten Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt – Gestaltungsvorschläge des Architekten.

Die in der vorstehenden Beschreibung als Sonderausstattung beschriebenen Elemente sind nicht Bestandteil der Bauleistungen.

Abweichungen oder Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Baustoffen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen und gestalterischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig oder erforderlich sind und durch gleichwertige Materialien ersetzt werden.

Vorgaben sowie Änderungen aufgrund behördlicher oder statischer Auflagen sind zwingend und werden vom Käufer anerkannt. Sonderwünsche, die von der vorliegenden Planung und der Baubeschreibung abweichen, sind vom Erwerber direkt mit den auszuführenden Firmen abzurechnen.

Nicht vermindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung oder aus Gründen des Bauablaufes der Konstruktion, der technischen Einrichtungen oder auf Anweisung der Baubehörde sowie durch höhere Gewalt, oder infolge von Produktionsumstellungen bei den Vorlieferanten bleiben vorbehalten, soweit hiermit keine Qualitätsverschlechterungen verbunden sind. Regressansprüche können hieraus gegenüber dem Verkäufer nicht abgeleitet werden. Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten, wie z.B. Holz oder Marmor, aber auch bei Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Maserung, der Struktur oder dem Brand möglich sind. Das Auftreten kleiner Schwindrisse im Putz oder in anderen Bauteilen, z.B. Kriechen, Schwinden und Setzungen sind konstruktionsbedingt und ergeben sich aus der physikalischen Eigenschaft der jeweils verwendeten Materialien. Gleiches gilt auch für dauerelastische Fugen und solche Anlagenteile und Geräte, die dem natürlichen Verschleiß unterliegen, soweit ein Mangel auf die Benutzung zurückzuführen ist. Da es sich um Beschaffenheitsmerkmale der vorhandenen Baumaterialien handelt, kann Mängelhaftung nur geltend gemacht werden, wenn die verwandten Materialien nicht die übliche Beschaffenheit aufweisen.

Die Gewährleistung richtet sich nach dem notariellen Kaufvertrag und den Bestimmungen des BGB. Für den Aufzug sowie die Heizungsanlage und Anlagenteile/Geräte, die innerhalb der Gewährleistung dem natürlichen Verschleiß unterliegen, gilt die Gewährleistung nur mit Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrages der Eigentümergemeinschaft.

Stand: Sundern, 14.10.2025